



## UMOWA NAJMU POWIERZCHNI

zawarta w dniu ..... 2024 r. w Warszawie pomiędzy:

POLITECHNIKĄ WARSZAWSKĄ – publiczną uczelnią akademicką, działającą na podstawie ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, mającą główną siedzibę w Warszawie na Placu Politechniki 1, NIP PL 525-000-58- 34, REGON 000001554, w imieniu której czynnym uczestnikiem niniejszej Umowy jest Wydział Samochodów i Maszyn Roboczych, mieszczący się w Warszawie, przy ul. Ludwika Narbutta 84, reprezentowany przez: Prof. dr. hab. inż. Piotra Przybyłowicza – Dziekana Wydziału, któremu Rektor Politechniki Warszawskiej, powierzył zastrzeżone dla siebie czynności, na podstawie pełnomocnictwa nr BR-P-980/2021 z dnia 25.10.2021 r. zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym

a

..... z siedzibą w ....., posiadająca NIP ....., REGON ..... wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez ..... pod nr KRS ..... reprezentowaną przez:

..... – .....

zwaną w dalszej części umowy Najemcą

zawarta została umowa o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest głównym użytkownikiem Gmachu Samochodów i Ciągników przy ul. Ludwika Narbutta 84 w Warszawie, zwanej w dalszej części Umowy nieruchomością, oraz że posiada wyłączne prawo do zarządzania, używania, użytkowania oraz zajmowania tej nieruchomości.
2. Wynajmujący zapewnia, że nieruchomość:
  - 1) nie jest obciążona prawami osób trzecich;
  - 2) nikt nie zgłasza wobec Wynajmującego roszczeń związanych z nieruchomością ani nie jest prowadzone żadne postępowanie sądowe lub administracyjne, którego wynik mógłby mieć wpływ na sytuację prawną lub faktyczną nieruchomości;
  - 3) nie została zawarta żadna umowa, której wykonanie lub niewykonanie mogłyby mieć wpływ na spokojne posiadanie i użytkowanie przez Najemcę lokalu, o którym mowa w § 2 Umowy, przez cały okres najmu;
  - 4) wszystkie urządzenia techniczne są sprawne i nadają się do normalnego użytku.

### § 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest wynajem powierzchni użytkowej w Gmachu Samochodów i Ciągników o łącznej powierzchni 7m<sup>2</sup>:
  - 1) na korytarzu parteru przy windzie 1m<sup>2</sup>;
  - 2) na korytarzu holu na parterze 1m<sup>2</sup>;
  - 3) na korytarzu I piętra 1m<sup>2</sup>;
  - 4) na korytarzu II piętra 1m<sup>2</sup> przy sali 2.5;
  - 5) na korytarzu II piętra 1m<sup>2</sup> przy pokoju 2.13C;

6) na korytarzu III piętra 2m<sup>2</sup> przy Sali Rady Wydziału.

2. Powierzchnia będzie wykorzystywana przez Najemcę do rozstawienia:
  - 1) 1 szt. maszyny automatycznej do sprzedaży gorących napojów;
  - 2) 5 szt. maszyn do sprzedaży art. spożywczych;
  - 3) 1 szt. automatów do sprzedaży napojów,z uwzględnieniem praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości, w której znajduje się wynajmowana powierzchnia.
3. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego zmienić rodzaju działalności prowadzonej oraz przeznaczenia wynajmowanej powierzchni, ani oddać jej osobom trzecim w posiadanie w całości lub w części pod jakimkolwiek tytułem.
4. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa pożarowego, BHP w obrębie wynajętej powierzchni.

### § 3

1. Do nakładów poczynionych przez Najemcę na ulepszenie powierzchni w okresie obowiązywania niniejszej umowy stosuje się art. 676 Kodeksu cywilnego, przy czym Wynajmujący ma prawo zatrzymać nakłady zwiększające wartość powierzchni nie zwracając Najemcy wartości tych nakładów w przypadku:
  - 1) gdy Umowa niniejsza wygaśnie wskutek upływu terminu, na który została zawarta;
  - 2) gdy nakłady zwiększające wartość powierzchni zostaną przez Najemcę poniesione bez uprzedniego uzyskania zgody Wynajmującego na ich poniesienie;
  - 3) gdy Umowa zostanie wypowiedziana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w samej Umowie, a także z przyczyn określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na ulepszenie powierzchni w okresie obowiązywania Umowy, do których ponoszenia jest zobowiązany przepisami Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego jakichkolwiek napraw w powierzchni bądź nieruchomości, w wyniku szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca jest zobowiązany do zwrócenia Wynajmującemu kosztów tych napraw w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury za wykonane naprawy.

### § 4

1. Najemca zapewni nieprzerwane działanie dystrybutorów, zgodne z ich przeznaczeniem, przez cały okres najmu powierzchni, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.
2. Dopuszcza się krótkotrwałe wyłączenia dystrybutorów przez Najemcę z przyczyn technicznych dotyczących tych urządzeń (serwis dystrybutorów, usuwanie awarii, inne).
3. Przerwy w udostępnianiu dystrybutorów do użytkowania wymagają uzgodnień pomiędzy Stronami Umowy i mogą wynikać przykładowo z zamknięcia Gmachu Samochodów i Ciągników na czas świąt, itd. Przerwy semestralne nie stanowią – same w sobie – powodu do wyłączeń dystrybutorów.
4. Dłuższe przerwy, o których mowa w ust. 3, nie wymagają aneksu do Umowy, ale powinny być dokumentowane (pismo, wydruk maili).
5. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego listem poleconym o każdej zmianie danych podlegających ujawnieniu w rejestrze handlowym. W przypadku zmiany danych niepodlegających publicznemu wglądowi, skuteczność dokonanych zmian w stosunku do Wynajmującego, będzie uzależniona od wcześniejszego zawiadomienia.

6. Automaty mają być produkcyjnie nowe, nieużywane jednakże dopuszcza się możliwość wstawienia automatów używanych z potwierdzeniem ich sprawności i idealnego wyglądu.
7. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu opis i parametry techniczne instalowanych urządzeń. Prace instalacyjne zostaną wykonane przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność za poprawne bezpieczne zamontowanie i obsługę automatów a także przyjmuje całkowitą odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób korzystających z automatów.
9. Instalacja oraz bezpłatna obsługa automatów pozostaje w gestii Najemcy w pełnym zakresie (uzupełnienie i serwis przez wykwalifikowany własny personel).
10. Najemca zapewnia regularne mycie i czyszczenie automatów. Zestawy filtracyjne wymieniane będą zgodnie z zaleceniami producenta.
11. Najemca sporządzi protokół z montażu automatów, zawierający dane dotyczące marki, modelu, roku produkcji i numeru fabrycznego urządzenia. W/w protokół Najemca prześle Wynajmującemu.
12. Najemca zapewnia działanie Infolinii HotLine przyjmującej zgłoszenia o awariach automatów w dni robocze, reakcję serwisu do 12 godzin od zgłoszenia oraz urządzenie zastępcze w przypadku dłuższej awarii.
13. Produkty używane w automacie powinny być najwyższej jakości, posiadać atesty spożywcze oraz techniczne zgodne z wymogami Unii Europejskiej.
14. Najemca nie może umieszczać reklam na automatach i w obrębie wynajmowanej powierzchni, bez otrzymania pisemnej zgody Wynajmującego po uprzednim przedstawieniu projektu oraz niezbędnych uzgodnień wymaganych prawem.
15. Najemcy winien umieścić na automatach cennik z nazwami własnymi produktów, logo własne oraz znaki firmowe sprzedawanych produktów.
16. Najemcę obowiązuje zakaz sprzedaży artykułów, których sprzedaż jest prawnie zabroniona lub które zagrażają zdrowiu albo życiu, w tym napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.

## § 5

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia właściwego funkcjonowania i konserwacji następujących instalacji i urządzeń technicznych w budynku:
  - 1) elektroenergetycznych i odgromowych;
  - 2) wodociągowych i kanalizacyjnych;
2. Wynajmujący zapewni obsługę w zakresie utrzymania czystości części wspólnych oraz wywozu śmieci.

## § 6

1. Czynsz za powierzchnię ..... m<sup>2</sup> pod ..... automat wynosi ..... PLN netto (słownie: ..... złotych) zgodnie z ofertą Najemcy (załącznik nr 1) plus należny podatek VAT w wysokości: ..... PLN (słownie: ..... złotych), co daje łącznie czynsz w wysokości ..... PLN brutto (słownie: ..... złotych).
2. Czynsz najmu podlegać będzie waloryzacji w każdym roku w lutym o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w styczniu danego roku w stosunku do roku poprzedniego.
3. Najemca zobowiązany jest ponadto do zapłaty podatku od nieruchomości – zwanego w dalszej części Umowy opłatami dodatkowymi :
  - 1) opłaty dodatkowe naliczane będą w okresach miesięcznych, jako płatne z góry.
  - 2) wysokość podatku od nieruchomości naliczana będzie jako powierzchnia najmu razy stawka podatku za 1 m<sup>2</sup> w skali miesiąca, której wartość w danym roku kalendarzowym wynika ze

stosownej Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie określenia wysokości podatku od nieruchomości.

4. Faktury za najem oraz za opłaty dodatkowe wystawiane będą do 10 dnia każdego miesiąca i niezwłocznie przekazywane Najemcy.
5. Czynsz będzie płatny na konto bankowe Wynajmującego w Banku PEKAO SA IV Oddział w Warszawie n r 81 1240 1053 1111 0000 0500 5664 w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury. W przypadku opóźnienia przez Najemcę w zapłacie faktur naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Na fakturach wystawianych przez Wynajmującego kwoty za opłaty dodatkowe, określone według ust. 3, zostaną powiększone o należny podatek VAT.
7. Dłuższe przerwy w pracy dystrybutorów, o których mowa w § 4 ust. 3, nie powodują zmniejszenia wysokości czynszu za najem oraz wysokości podatku od nieruchomości.
8. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur i został mu nadany numer identyfikacji podatkowej NIP ..... oraz że upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury bez jego podpisu.
9. Strony przyjmują do wiadomości, że Wynajmujący jako jednostka sektora finansów publicznych jest zobowiązany do stosowania przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 424), w szczególności w zakresie odsetek oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności.

#### § 7

1. Umowa niniejsza została zawarta od dnia ..... roku do dnia ..... roku.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a także jeżeli Najemca:
  - 1) zalega z zapłata czynszu przez trzy, niekoniecznie następujące po sobie miesiące;
  - 2) będzie wykorzystywał powierzchnię w sposób sprzeczny z treścią § 2 ust. 2 Umowy lub bez uwzględnienia praw i uzasadnionych interesów innych użytkowników nieruchomości;
  - 3) bez pisemnej zgody Wynajmującego zmieni rodzaj działalności prowadzonej na wynajmowanej powierzchni bądź odda ją osobom trzecim w posiadanie, stosownie do treści § 2 ust. 3 Umowy;
  - 4) nie będzie utrzymywał maszyn na powierzchni najmu, przez cały okres najmu, w stanie wynikającym z treści Umowy, oraz będzie odmawiał dokonania czynności w terminach tam określonych.

#### § 8

1. Najemca będzie posiadał ograniczony dostęp do powierzchni – będzie mógł z niej korzystać w dni w których budynek nie jest zamknięty na mocy decyzji władz Politechniki Warszawskiej lub Dziekana Wydziału Samochodów i Maszyn Roboczych w godzinach 7.00 – 22.00.
2. Wynajmujący zapewnia podstawowy dozór Gmachu Samochodów i Ciągników : całodobowa portiernia, zamykanie budynku na noc i w dni wolne od zajęć i pracy, przeglądy korytarzy i sal, itd.
3. Wynajmujący nie odpowiada za dystrybutory, ustawione na wynajmowanej powierzchni.
4. Najemcy nie przysługuje prawo roszczeń o zwrot nakładów poniesionych w związku ze zniszczeniami dystrybutorów (dewastacje, próby włamania) przez osoby trzecie.
5. Najemca nie może umieszczać na wynajmowanej powierzchni reklamy oraz logo własnej firmy, bez pisemnej zgody Wynajmującego, po uprzednim przedstawieniu odpowiedniego wniosku.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany wysokości czynszu wynikające z waloryzacji oraz zmiany wysokości opłat dodatkowych, jako niezależnych od Wynajmującego, nie stanowią zmiany Umowy.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

W przypadku sporu pomiędzy stronami wynikającego z realizacji niniejszej umowy, sądem właściwym będzie sąd siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

§ 13

1. Współpraca w zakresie ochrony danych osobowych, w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, podlega powszechnie obowiązującym przepisom prawa w zakresie ochrony danych osobowych, w szczególności Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
2. W przypadku udostępnienia danych osobowych, związanych z realizacją niniejszej Umowy, Strona, której udostępniono przedmiotowe dane osobowe staje się ich Administratorem (danych osobowych) i jest zobowiązana do samodzielnego przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie ochrony danych osobowych oraz ponosi odpowiedzialność za udostępnione dane osobowe (od momentu ich otrzymania).
3. Każda ze Stron zobowiązuje się do zabezpieczenia danych osobowych poprzez podjęcie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych wymaganych obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony danych osobowych, jak też ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone w związku z przetwarzaniem danych osobowych.
4. Strony niniejszej Umowy, w związku z jej realizacją, zobowiązują się do wzajemnego wypełnienia obowiązku informacyjnego (względem swoich pracowników realizujących niniejszą Umowę).
5. W razie konieczności, Strony niniejszej Umowy, zawrą odrębną umowę regulującą szczegółowe kwestie dotyczące przetwarzania danych osobowych.

.....

Wynajmujący

1. Załącznik nr 1 – formularz ofertowy

.....

Najemca

